

駅前通り地区

区画整理だより

第 8 号

発行人
・茂原駅前通り地区
まちづくり推進協議会
・茂原市役所 都市整備課

0 4 7 5
2 0
1 5 4 8

笠岡駅前土地区画整理事業と玉野街づくり株式会社を
視察してみて

会長 高 貫 博 樹

さる、十一月十二日十三日、岡山県笠岡市の駅前土地区画整理事業と玉野市の玉野街づくり株式会社を視察してまいりました。

①区画整理事業については、笠岡駅前土地区画整理事業について事業計画の概要

②建物の移転について

特に商店街の移転方法と仮設店舗等建物の規制誘導について

③まちづくり協定の内容

④その他の関連事業についてふるさとの顔づくりモデル事業

⑤地元の推進組織について

⑥推進組織の組織と活動内容

借地権・借家権等の調整はどのように行ったか

等々について、あらかじめ質問事項を先方に連絡して、一つ一つについて説明を受けました。

これらの質問事項については、日頃私ども検討研究している事であるため、私どもの計画と対照する事ができ、わかりやすい研修視察でありました。

一つ一つについては次の機会にする事にし、まず区画整理事業についての

感想を申し上げます。

茂原と同じ市施行でありまして、駅の真前の位置にあり、私どもと似かよっております。

しかし、お寺が八カ寺と、それに付設された墓地に約七千四百基の墳墓が点在していた所と聞いて「本当にものすごい事をやったな」と大変な驚きであり、この事から市と担当者の区画整理に対する意気込みが感じられました。

また、この大事業に協力したお寺を初め、市民住民の方々の協力の度合に感心を致しました。

したがって笠岡の区画整理については、大変うまく出来たのではないかと思います。

しかし、商店街の活性化についてはもっと方法がなかったのか考えさせられました。

集団移転や仮設店舗など市側の対応や計画は充分であったと思われるが、商店街のまちづくりの計画についてはその推進組織もなく、組織だつての取り組みが見られなかったように思います。

私どもは、まちづくり推進協議会において商業部会・住宅部会を設け、それぞれ「よりよいまち」について研究

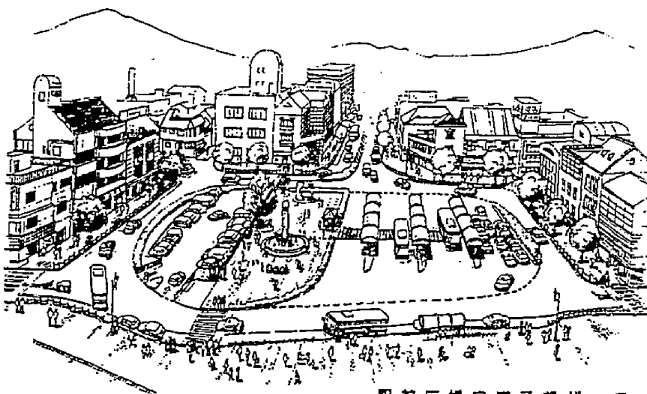
検討し、推進している事については、自信をもった次第で、これまで以上に自分達の責任を感じ、取り組みなければと感じました。

次にまちづくり会社についてです。

商店街活性化の中で、核づくりや駐車場づくりなどを計画しております。これらの施設づくりの手法として、まちづくり会社の研究が必要であり、このために岡山県玉野市の街づくり株式会社で行っている事業を視察致しました。

ふるさとの顔づくり 笠岡駅前土地区画整理事業

石とカブトガニのふれ愛ランドー瀬風かおる街・笠岡一



駅前広場完成予想パース
広場中央に設置した瀬風により動くカブトガニのオブジェ

この事についても詳しくは今後にするとして、一端のみとします。

これは立派なショッピングセンターを建設し、すばらしい施設でした。

しかし、バブルが弾けた現在、その運営に厳しい所が沢山あるとの事でありました。

今後私どもが行おうとしている核づくりや駐車場づくりの参考にしたいと思います。

以上、紙面の都合でこのくらいと致しますが今回の視察で感心したり自信を持ったりでありましたが、いずれにしても今後のまちづくりに役立てたいと思います。

完成目前、笠岡駅前地区画整理

副会長 鹿間 義之

十一月十二日、「笠岡駅前地区画整理事業と住環境整備モデル事業」を視察しました。

笠岡市は、岡山県の西南端、南は瀬戸内海（カブトガニの繁殖地で有名）、西は広島県境に接する人口六万人余りの田園都市で、国道二号線と山陽本線、さらに笠岡港があつて古くから海陸交通の要衝の地で、その地方の経済の核地として栄えてきたところです。

駅前地区は市の中心地で、市役所、商工会議所、商店、住宅が密集し、またお寺の門前町でもあつて、古い家並の混在していた所だったそうです。

ここで、施行面積一・七ヘクタール移転戸数五百四十六戸、総事業費百三十九億円の土地画整理事業が行われてきて、平成十年度完成目前の段階に達しているのです。

その経過は、こうです。

今から三十年ほど前、昭和四十三年商工会議所を中心に駅前地区整備の話が始まり、その後専門家へ委託調査した結果、土地画整理の手法で行うことになり、そのための作業と手続が進められて四十八年三月に事業決定されました。

その後、公共用地に充てる土地の買収、代替地の確保、オイルショックの影響、換地設計の議論などのために手間どり、ようやく仮換地計画が決定されて五十六年度から実質的に工事が始められました。

なおそれから国の予算の都合など

で事業は遅れ気味でしたが、五十九年になって住環境モデル事業の中央ビルが完成し駅前広場に仮設店舗が出来たことで商店街の集団移転が可能になってから、事業は順調にはかどるようになってきました。

その結果、今年平成八年三月の状況では、仮換地指定率八十七・一二％、買収戸数四十七戸、移転戸数四百六十三戸の実績を挙げるまでに至りました。そして、当初は反対が多かったこの事業に対する認識も新たになって、今では積極的な協力姿勢が強まっているそうです。

さて、地区を一巡して見聞した感想は、一言で云って素晴らしいの一語に尽きるものでした。

地区外に残る古い町並みや、区域内に残る重文指定の多宝塔などの景観から旧街区の様子も想像できます。

そして、目の前にする新市街地は、八階建中央ビル（モデル住宅）、商店街のビルの列、整然とした住宅を含み、また、駅前広場の「白石踊りからくり時計」、産地である御影石を使った舗装道路や記念物で特徴づけられた整然としたものです。

両者を思い較べて受けた感銘は大変強いものでした。

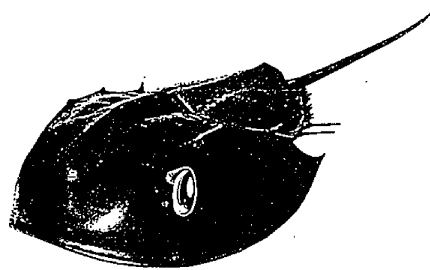
この地区での事業は、移転戸数五百四十戸もが密集した所、過少宅地が三百四十筆、寺院八カ寺と墓石七千四百基、百五十年以上経った古い建物が多かったという難しい状況下で実施されたものです。

よくこの成果を得たのも、やはり発起から二十八年、着工から十六年という長い年月と、これに関係してきた多くの人々の苦勞の結果によることに思

い至った次第です。

土地画整理事業は、云うまでもなく多くの年数と人々の努力と多額の経費とを要する難しい仕事です。

私達は、今この大事業にようやく一歩踏み込んだ段階にありますが、他の先進事例に学び、そこからの励ましも受けて完遂への決意を固めたいものと思ひます。



わたくしはカブトガニです

玉野街づくり会社を視察して

商業部会長 藍野 徳一

紅葉の名残のある去る十一月十三日に岡山県玉野市の「玉野街づくり会社」を視察しました。

玉野市は倉敷市の東南に位置し、瀬戸内海に面した人口七万人の静かな街です。

元々は、造船業と連絡船の街として大変な賑わいをみせた街ですが、近年では景気や造船業の後退、人口の減少等で商業活動も低下しているようです。

「玉野街づくり会社」は、官と民間十社が四億一千万を出資して会社をつくり約二十五億円をかけてショッピングセンターを建設して経営をしています。

官の出資者は玉野市と中小企業事業団で、民間は玉野商業開発、商工会議所等八社です。

建物のテナントは、商業者はもちろんですが、他にフィットネスクラブ、映画館、多目的ホール、クリニック等もあり、買物客が一日中満足できるようなテナント構成になっています。

テナントの中には異業種に挑戦したという人もいます。

今、街中の商店の営業成績の後退が叫ばれていますが、買物客が買物に満足をし、スポーツで汗を流し、文化の香りを味わってもらおう。

街中に不足しているものを見たような気がします。

説明を聞いていて感じた事は、やはり自分達の街は自分達で造るという熱意が何よりも必要だという事を感じました。

その熱意が行政を動かし、民間の会社を動かしてショッピングセンターの建設になったのだと思います。

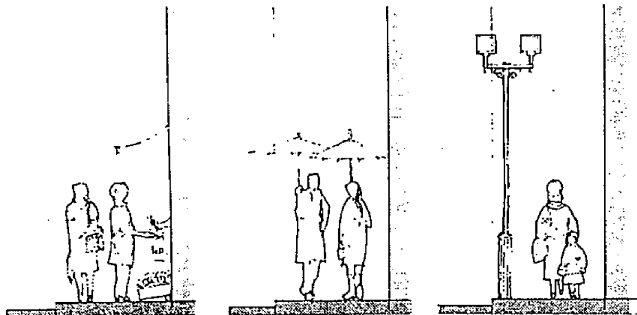
駅前通り商店街の中にも最近空店舗が目立つようになりましたが、店舗の回転や駐車場問題等小さな問題から取り組める様な「街づくり会社」を早急に作り、スタートできたならなあと思いつつ、「玉野街づくり会社」を後にしました。

● 歩道 の み の 場 合

お店の商品が出て
きて通りづらくな
る場合がある

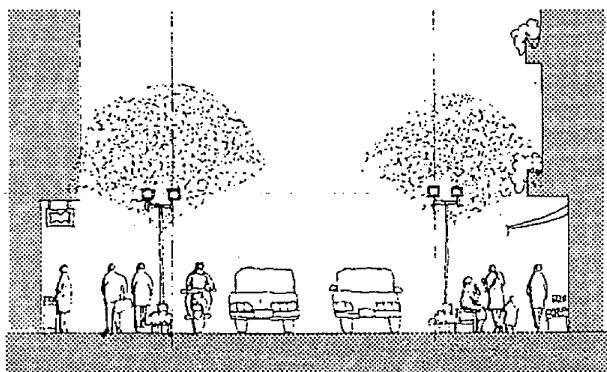
傘をさすとすれ違
いにくくなる

他人の迷惑になる
ので子供の手を引
いて歩けない



● セットバックした 場 合

- ・街路樹を植えたり、ベンチを置いたりできる
- ・商品が少しぐらいはみ出してもじゃまにならない
- ・歩道で楽しく語らうことができる



セットバックということ

よりよい街とするため、現在まちづくり推進協議会の各部会では、『まちづくり協定』策定にむけ数々のまちづくりルールの検討を行っております。今回は、このルールの一つであり商業部会で検討しております『セットバック』について説明します。

セットバックとは、建物の壁面の位置を後退させることです。

一般に商業地等では、道路境界に沿ってすぐに建物が建てられますが、道路と建物の間に空地を確保し、様々な利用に役立てることがあります。

例えば、歩道の幅の狭さを補い歩き易くする、買物客の自転車の一時置き場にする等、道路とあいまって便利な空間をつくることになります。

このような空間は、お店の種類によって、空地の取り方が違う場合があります。

お店の並び方によっては、たくまらずして、奥行きのある空間がならび、まちに特徴を作っていくことができます。

このようにセットバックは、当然自分の敷地を一部公共のために利用するので、地元が一体となって進めることに意義があります。

セットバックを進めるに当たって、地元相互で申し合わせをしたり、建築協定を結んだり、地区計画に定めたりします。